

Plan Local d'Urbanisme



Commune de

DURAS
Révision












**Orientations d'aménagements
et de Programmation
- Aménagement -**

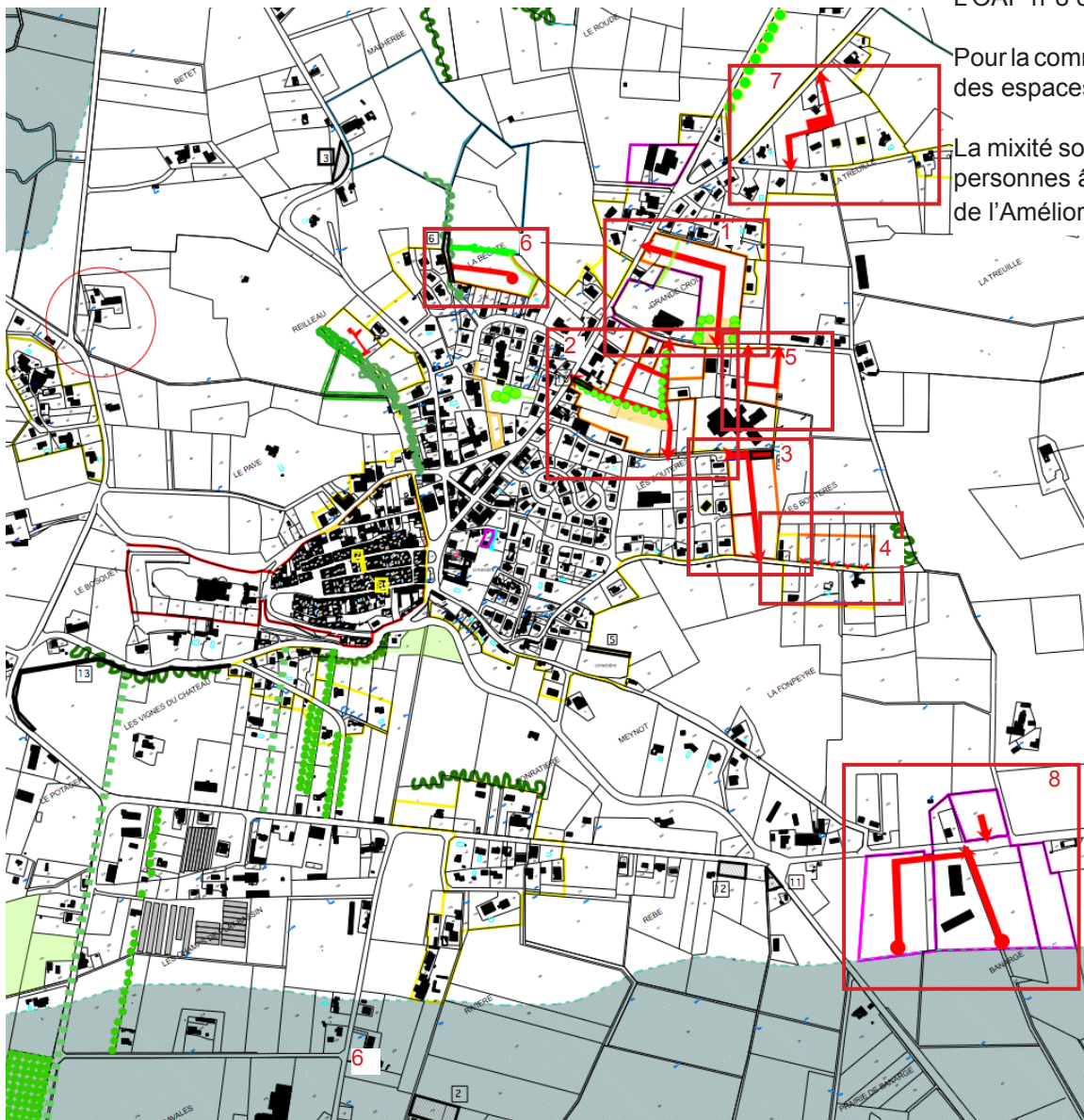
Date du PLU arrêté le 03 Aout 2018

Date du PLU approuvé le 31 Janvier 2020

3-1

LEGENDE

-  Accès à la parcelle
-  Voie nouvelle pour organiser la constructibilité des parcelles
-  Chemin piétonnier
-  Création de plantations d'arbres
-  Place, placette... (espace public)
-  Zonage AU
-  Zonage Ub
-  Zonage Ua
-  Zonage Ux/AUX
-  Constructions existantes
-  Emplacement réservé

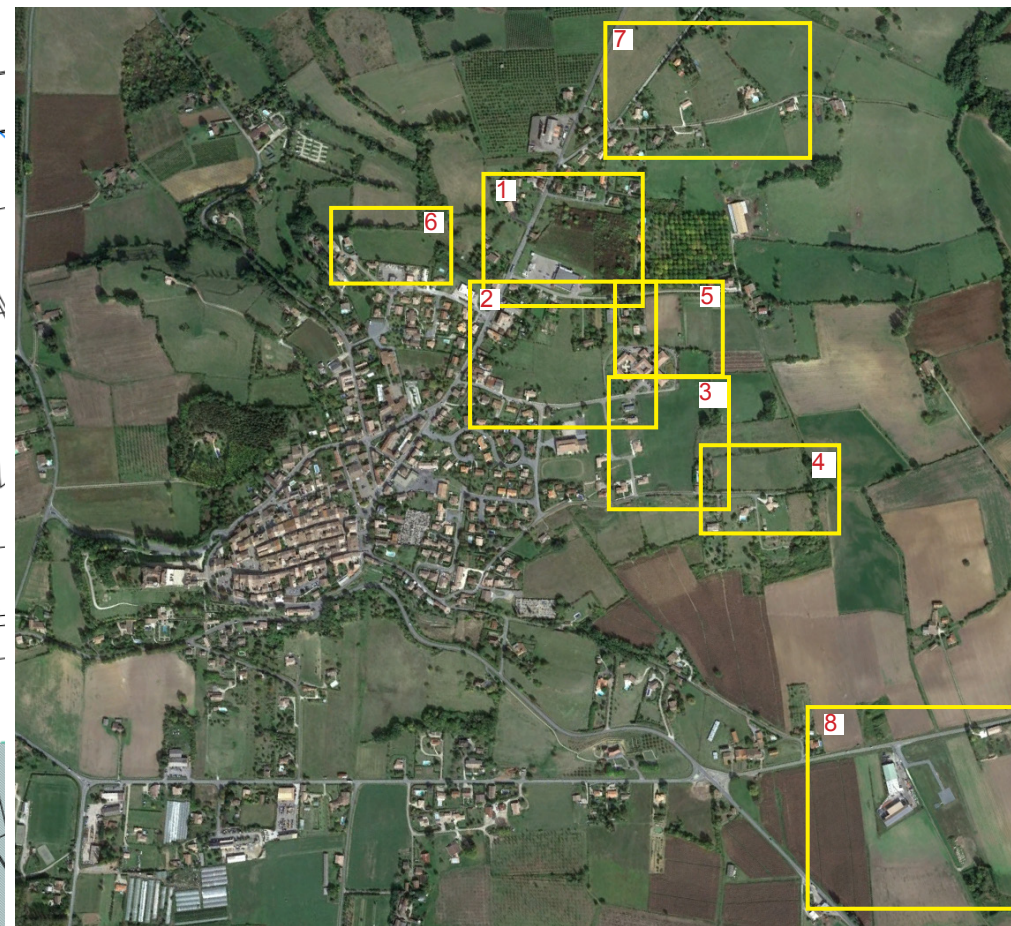


Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

- Le PLU de Duras a déterminé 7 secteurs d'OAP dédié à l'habitat, une dédié aux l'activités.
- Les sept OAP dédiées à l'habitat sont situées aux abords du bourg et correspondent à l'extension urbaine de celui-ci. Les OAP 1, 2, 3, 4, 5, 6 sont situés en zone AU.
- Concernant les secteurs des zones AU, les aménageurs devront prendre en compte les principes de la mixité sociale et proposer des logements correspondant à la population susceptible d'en être bénéficier. Il est souhaité de tendre vers un pourcentage de 10% de logements respectant les critères des logements sociaux.
- L'OAP 7 est situé en zone U.
- L'OAP n°8 correspond à la zone d'activité intercommunale.

Pour la commune, les OAP constituent un cadre pour les prochaines années tant dans l'aménagement des espaces publics que dans la mobilisation du foncier.

La mixité sociale souhaitée par les élus, prend effet dans les typologies de logements proposés pour personnes âgées et dans les prochaines années par la mise en place d'une Opération Programmée de l'Amélioration de l'Habitat.



Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

N° 1 - Lieux dit GRANDE CROIX

Au nord du bourg, à proximité du super marché, au coeur des quartiers pavillonnaires, le foncier disponible à la caractéristique d'une forme en «L». Le terrain est plat. La surface est de 1,9 hectare.

Son urbanisation sera possible par la création d'une rue centrale pour desservir de part et d'autre des parcelles.

L'aménagement de ce quartier s'inscrit dans le cadre du projet de développement de la commune pour les prochaines années avec des enjeux importants en terme de lisibilité, d'usage et développement.

Les principes d'aménagement pour l'OAP :

- L'aménagement se fera au fur et à mesure de la réalisation des réseaux, ou bien dans le cadre d'un projet d'ensemble et pourra être décliné en deux phases.
- Le principe premier sera d'implanter une rue principale.
- Un alignement d'arbre longitudinal sera créé à la rue.
- Une liaison piétonne sera créée entre le nord du quartier et le super marché au sud
- Le stationnement longitudinal devra être présent dans les projets présentés. Si tel n'est pas le cas des emplacements seront anticipés en fonction des usages pour les visiteurs et notamment au sud de l'opération une place sera créée pour se réserver des bruits éventuels du super marché et ainsi pourra également être un parking.

Les impasses seront évitées hormis dans le cas d'une attente de développement d'un quartier à plus ou moins long terme.

Le sens des voies n'est pas défini et pourra être à double sens ou à sens unique.

Dans le cadre de l'accueil de population les aménageurs devront dans l'OAP n°1 réaliser 10 % de logements respectant les critères des logements sociaux.

LEGENDE

- Accès à la parcelle
- ➡ Voie nouvelle pour organiser la constructibilité des parcelles
- Chemin piétonnier
- Création de plantations d'arbres
- Place, placette... (espace public)
- Zonage AU
- Zonage Ub
- Zonage Ua
- Zonage Ux/AUX
- Constructions existantes
- 9 Emplacement réservé

La densité sera au minimum de pouvoir implanter :

A = 17 logements.

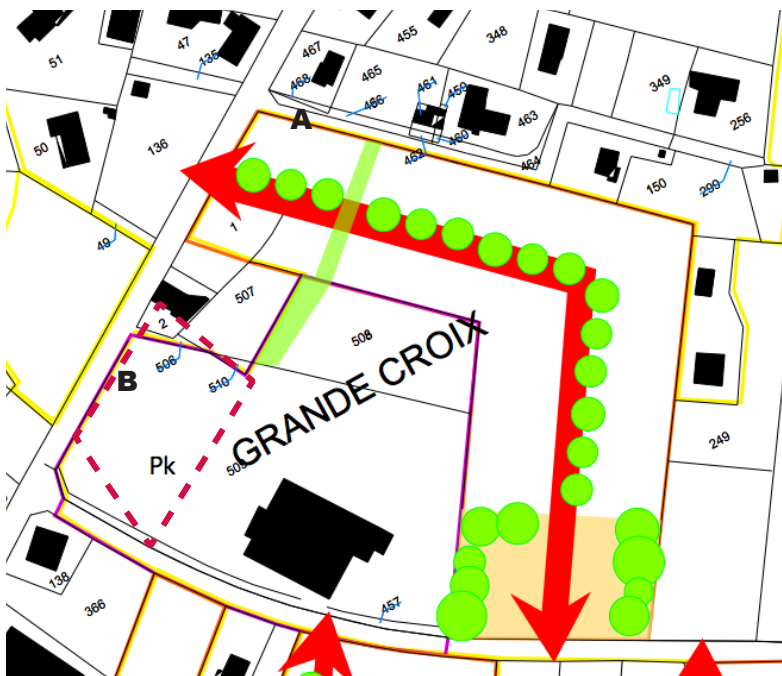


Photo de situation



Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

N° 2 - Lieux dit LES BOUTERES

La deuxième OAP concerne le quartier de Les Bouteres.

Au nord du bourg, situé entre le super marché et l'Ehpad, au coeur des quartiers pavillonnaires, le foncier disponible est sur un terrain plat de 3,1 hectares réparties sur plusieurs unités foncières..

Les principes d'aménagement pour l'OAP :

- L'aménagement se fera au fur et à mesure de la réalisation des réseaux , ou bien dans le cadre d'un projet d'ensemble et pourra être décliné en quatre phases.
- Le principe d'accès au site est tel que les trois voies qui longent le terrain seront déservies.
- Un espace public sera créer dans l'opération.
- Un alignement d'arbre longitudinal sera créé lelong des rues.
- Le stationnement longitudinal devra être présent dans les projets présentés sur au moins un des cotés de la rue. Si tel n'est pas le cas des emplacements seront anticipés en fonctions des usages pour les visiteurs.
- Le sens des voies n'est pas défini et pourra être à double sens ou à sens unique.
- Les règles d'implantations prévues dans le règlement écrits seront appliqué à la parcelle.
- Des rues secondaires pourront êtres créés, soit pour les voitures soit pour les circulations douces , mais sans être des impasses.
- l'imperméabilisation des sols sera prise en compte.

LEGENDE

-  Accès à la parcelle
-  Voie nouvelle pour organiser la constructibilité des parcelles
-  Chemin piétonnier
-  Création de plantations d'arbres
-  PLACE, placette... (espace public)
-  Zonage AU
-  Zonage Ub
-  Zonage Ua
-  Zonage Ux/AUX
-  Constructions existantes
-  Emplacement réservé

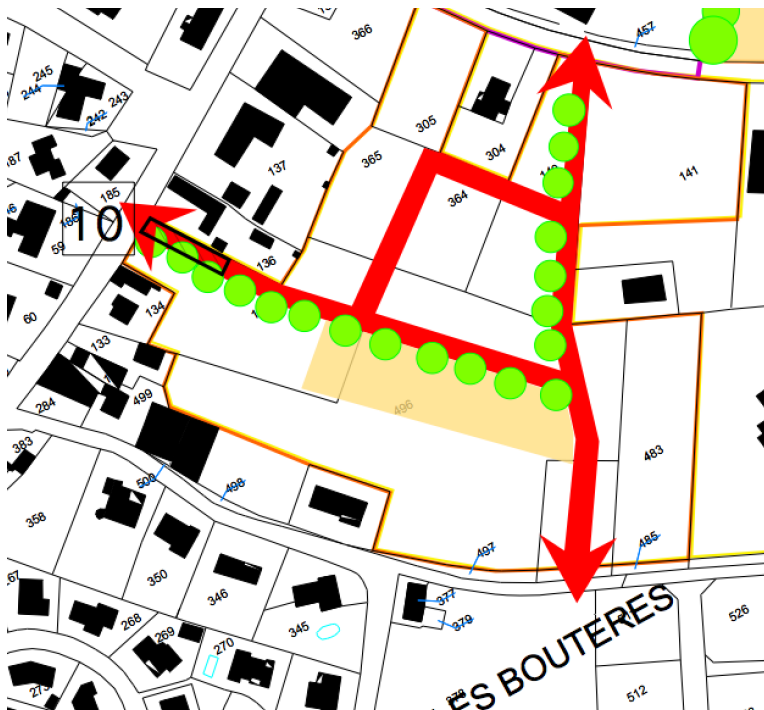
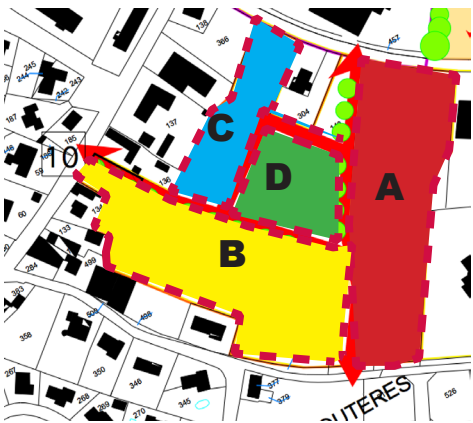


Photo de situation



La densité sera au minimum de pouvoir implanter :

A = 7 logements
B = 10 logements
C = 4 logements
D = 5 logements

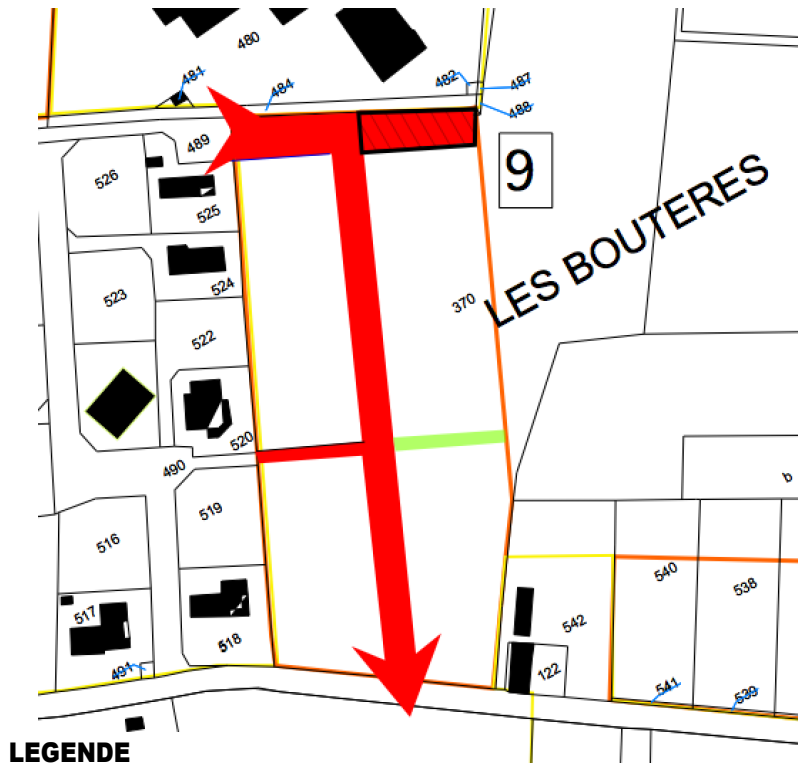
Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

N° 3 - Lieux dit LES BOUTERES

La troisième OAP concerne le quartier «Les Bouteres» à l'est du bourg, contigue a une opération de lotissement dont quelques lots sont encore disponible. La surface est de 1,6 hectare.

Les principes d'aménagement pour l'OAP :

- L'aménagement se fera au fur et à mesure de la réalisation des réseaux , ou bien dans le cadre d'un projet d'ensemble et pourra être décliné en deux phases.
- Le principe est de créer une rue de façon à desservir des parcelles de part et d'autre de celle-ci.
- Un alignement d'arbre longitudinal sera créé à la rue.
- Le stationnement longitudinal devra être présent dans les projets présentés sur au moins un des cotés de la rue. Si tel n'est pas le cas des emplacements seront anticipés en fonction des usages pour les visiteurs.
- Le sens des voies n'est pas défini et pourra être à double sens ou à sens unique.
- Les règles d'implantations prévues dans le règlement écrits seront appliquée à la parcelle.
- Des rues secondaires pourront êtres créées, soit pour les voitures soit pour les circulations douces , mais sans être des impasses.
- l'imperméabilisation des sols sera prise en compte.



LEGENDE

- Accès à la parcelle
- ➔ Voie nouvelle pour organiser la constructibilité des parcelles
- Chemin piétonnier
- Création de plantations d'arbres
- Place, placette... (espace public)
- Zonage AU
- Zonage Ub
- Zonage Ua
- Zonage Ux/AUX
- Constructions existantes
- 9 Emplacement réservé

La densité sera au minimum de pouvoir implanter :

A = 14 logements

Photo de situation



Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

N° 4 - Lieux dit LES BOUTERES

La quatrième OAP concerne le quartier à l'est de l'OAP n° 3, contigüe à l'Ehpad. Le terrain est plat. La surface est de 0,56 hectare.

Les principes d'aménagement pour l'OAP :

- L'aménagement se fera au fur et à mesure de la réalisation des réseaux , ou bien dans le cadre d'un projet d'ensemble.
- Le principe est de créer un quartier avec une rue en boucle pour ne pas générer d'impasse.
- Un alignement d'arbre longitudinal pourra être créé le long de la rue.
- Le sens de la voie n'est pas défini et pourra être à double sens ou à sens unique.
- Les règles d'implantations prévues dans le règlement écrits seront appliquée à la parcelle.
- l'imperméabilisation des sols sera prise en compte.

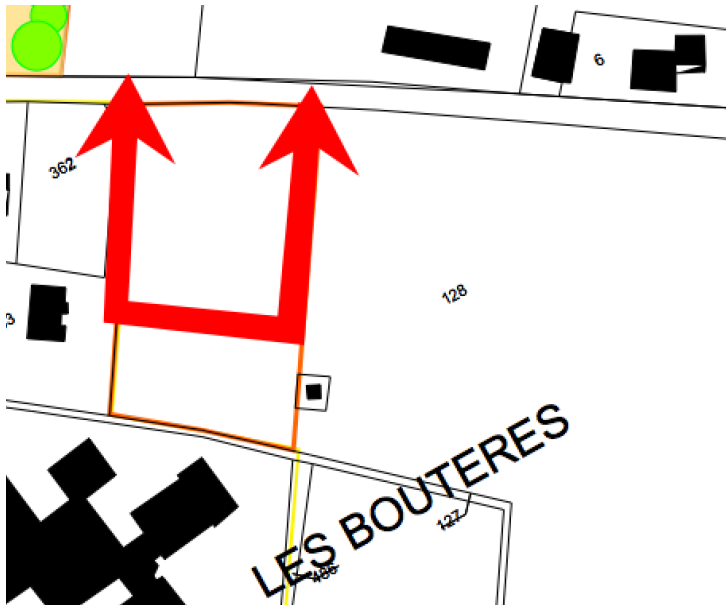


Photo de situation



LEGENDE

- Accès à la parcelle
- ➡ Voie nouvelle pour organiser la constructibilité des parcelles
- Chemin piétonnier
- Création de plantations d'arbres
- Place, placette... (espace public)
- Zonage AU
- Zonage Ub
- Zonage Ua
- Zonage Ux/AUX
- Constructions existantes
- Emplacement réservé

La densité sera au minimum de pouvoir implanter :

A = 4 logements

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

N° 5 - Lieux dit LES BOUTERES



La cinquième OAP concerne le quartier situé en continuité de l'OPA n° 4.
La surface est de 0,75 hectare.

Les aménagements déjà présents correspondent à la volonté d'urbanser l'ilôt et ainsi créer une rue avec des constructions répartie de part et d'autre de la voie existante.

Les principes d'aménagement pour l'OAP :

- L'aménagement se fera au fur et à mesure de la réalisation des réseaux , ou bien dans le cadre d'un projet d'ensemble.
- Le principe d'accès est de desservir chaque lots par la rue existante
- Un alignement d'arbre longitudinal pourra être créé le long de la rue.
- Le stationnement sera sur la parcelle
- Les règles d'implantations prévues dans le règlement écrits seront appliquée à la parcelle.
- l'imperméabilisation des sols sera prise en compte.

Photo de situation



LEGENDE

- Accès à la parcelle
- ➔ Voie nouvelle pour organiser la constructibilité des parcelles
- Chemin piétonnier
- Création de plantations d'arbres
- Place, placette... (espace public)
- Zonage AU
- Zonage Ub
- Zonage Ua
- Zonage Ux/AUX
- Constructions existantes
- [9] Emplacement réservé

La densité sera au minimum de pouvoir implanter :

A = 5 logements

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

N° 6 - Lieux dit LA BEGATE

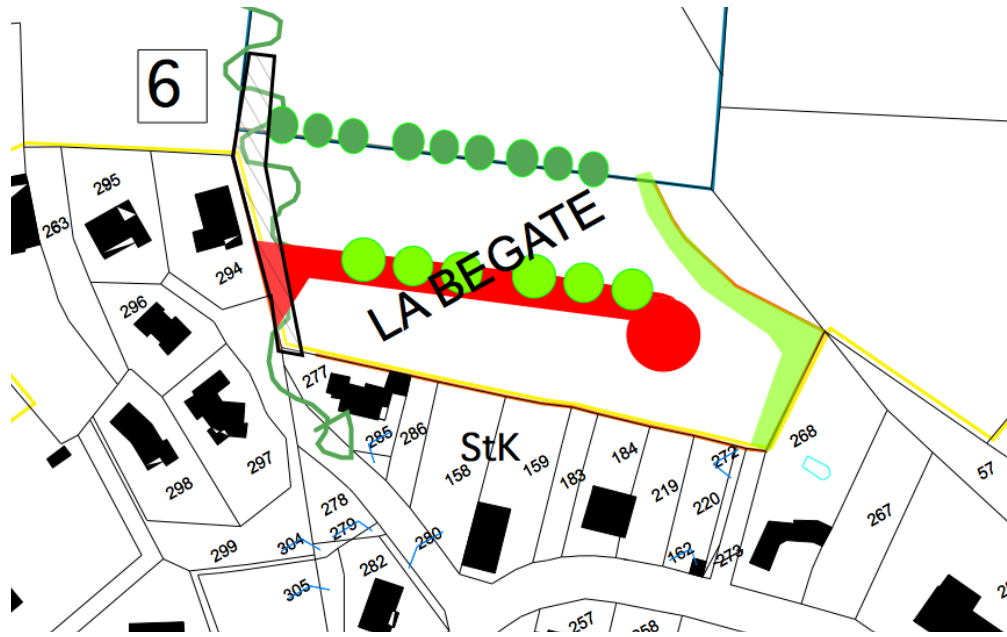


Photo de situation



La sixième OAP concerne le quartier situé au lieu dit «La Begate». Sa particularité est sa situation en deuxième rang des maisons existantes au nord de celles-ci, et au sud la proximité avec le projet de camping dont le permis d'aménager vient d'être accordé. La partie de la zone AU en légère pente avant une forte déclivité. La surface est de 1 hectare.

Les principes d'aménagement pour l'OAP :

- L'aménagement se fera au fur et à mesure de la réalisation des réseaux, ou bien dans le cadre d'un projet d'ensemble.
- Le principe d'accès au site est tel que la rue créée, pour desservir des lots, sera connectée à la rue existante à l'ouest et se terminera par une raquette de retournement à l'est pour les véhicules et par une voie piétonne à l'ouest pour relier le quartier nouveau à la ville au déplacement doux.
- Un alignement d'arbre longitudinal sera créé le long des rues.
- Le stationnement longitudinal devra être présent dans les projets présentés sur au moins un des côtés de la rue. Si tel n'est pas le cas des emplacements seront anticipés en fonction des usages pour les visiteurs.
- Les règles d'implantations prévues dans le règlement écrits seront appliquées à la parcelle.
- l'imperméabilisation des sols sera prise en compte.

La densité sera au minimum de pouvoir implanter :

A = 8 logements

LEGENDE

- | | | | |
|--|--|--|--------------------------|
| | Accès à la parcelle | | Zonage AU |
| | Voie nouvelle pour organiser la constructibilité des parcelles | | Zonage Ub |
| | Chemin piétonnier | | Zonage Ua |
| | Création de plantations d'arbres | | Zonage Ux/AUX |
| | PLace, placette... (espace public) | | Constructions existantes |
| | Zonage AU | | Emplacement réservé |
| | Zonage Ub | | |
| | Zonage Ua | | |

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

N° 7- Lieux dit LA TREUILLE

La septième OAP concerne le quartier de la «Treuille» situé en zone Ub au nord du bourg, sur un terrain plat. La superficie de l'OAP est de 1,5 hectare.

Les principes d'aménagement pour l'OAP :

- L'aménagement se fera au fur et à mesure de la réalisation des réseaux , ou bien dans le cadre d'un projet d'ensemble et pourra être décliné en trois phases.
- Le principe d'accès au site est de relier les deux voies qui longent le terrain l'une au nord et l'autre au sud.
- Un espace public sera créer dans l'opération.
- Un alignement d'arbre longitudinal pourra être créé le long de la rue.
- Le stationnement longitudinal devra être présent dans les projets présentés sur au moins un des cotés de la rue. Si tel n'est pas le cas des emplacements seront anticipés en fonction des usages pour les visiteurs.
- Le sens des voies n'est pas défini et pourra être à double sens ou à sens unique.
- Les règles d'implantations prévues dans le règlement écrits seront appliquée à la parcelle.
- Des rues secondaires pourront êtres créés, soit pour les voitures soit pour les circulations douces.
- l'imperméabilisation des sols sera prise en compte.

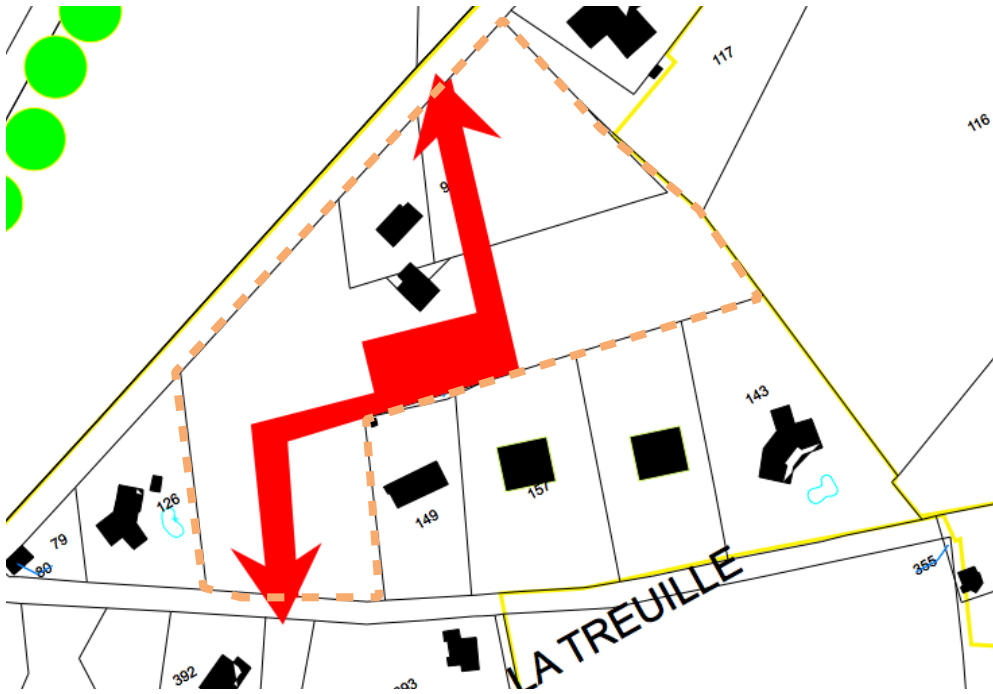


Photo de situation



LEGENDE

- Accès à la parcelle
- ➡ Voie nouvelle pour organiser la constructibilité des parcelles
- Chemin piétonnier
- Création de plantations d'arbres
- PLace, placette... (espace public)
- Zonage AU
- Zonage Ub
- Zonage Ua
- Zonage Ux/AUX
- Constructions existantes
- 9 Emplacement réservé

La densité sera au minimum de pouvoir implanter :

A = 7 logements

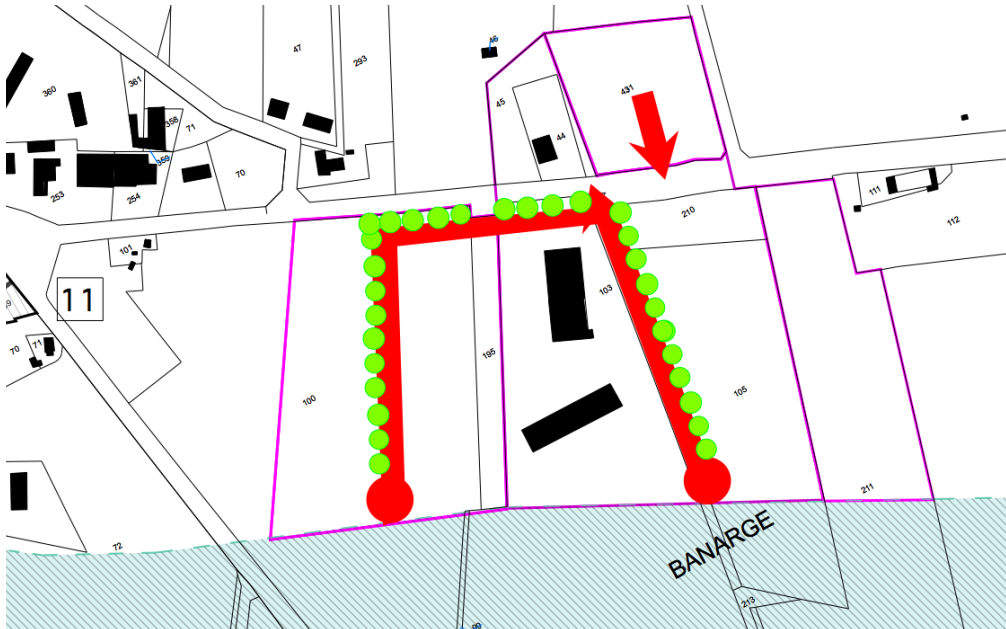
Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

N° 8- Lieux dit BANARGE

La huitième OAP concerne le quartier d'activité du village de «Banarge». La zone d'activités s'appuie sur celle qui existe aujourd'hui. Le terrain est plat d'une superficie totale de 5,7 hectares, dont 0,7 hectare se situe au nord de la RD .

Les principes d'aménagement pour l'OAP :

- L'aménagement se fera au fur et à mesure de la réalisation des réseaux, ou bien dans le cadre d'un projet d'ensemble et pourra être décliné en trois phases.
- La création de la zone d'activités intercommunale a pour objectif de répondre aux potentiels que représente le bassin de vie de Duras. Le site étant à l'intersection de deux axes de transit du territoire dont la réalisation d'un rond-point par le Conseil départemental est programmée pour 2019.
- Le principe d'accès aux sites est le branchement sur la sortie existante pour les terrains au sud et une connexion pour le terrain du nord.
- Le stationnement sera prévu en adéquation avec les capacités de la zone et ce, sur chaque lot.
- Des rues secondaires pourront être créées.
- Les règles d'implantations prévues dans le règlement écrit seront appliquées à la parcelle.
- L'imperméabilisation des sols sera prise en compte.



LEGENDE

- Accès à la parcelle
- ➡ Voie nouvelle pour organiser la constructibilité des parcelles
- Chemin piétonnier
- Création de plantations d'arbres
- Place, placette... (espace public)
- Zonage AU
- Zonage Ub
- Zonage Ua
- Zonage Ux/AUX
- Constructions existantes
- Emplacement réservé

Plan Local d'Urbanisme



Commune de

DURAS

Révision

Orientations d'aménagements et de Programmation - Transversales

Date du PLU arrêté le 03 Aout 2018

Date du PLU approuvé le 31 Janvier 2020

3-2

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation - Transversales

Le PLU de Duras a pour ambition de créer, à long terme, un paysage qui harmonise la relation entre le château, ses terrasses et le Dropt. Ceci en se référant à son histoire : les jardins du château représenter dans les plans connus de l'époque et les traces retrouvées sur le terrain (des études attestent ces propos).

Comme le montre les éléments de diagnostic, les jardins présents sur les cartes du 18ème siècle constituaient pour Duras un projet de paysage depuis les terrasses du château, vers les plaines du Dropt.

La situation parcellaire, le statut du foncier, les usages contemporains ne permettent pas de réaliser à court terme un aménagement aussi complexe, d'où la nécessité de mettre en place une OAP transversales dont l'objectif est de rendre compatible tous les aménagements futurs avec la reconquête des alignements d'arbres de hautes tiges vers le Dropt.

Pour cela les abords des routes et les jardins des constructions existantes ou futures, sur les axes définis (traits pointillés rouges sur les cartes ci-dessous) seront aménagés avec des arbres de hautes tiges et ainsi constitueront à long terme les alignements qui rappelleront les jardins du 18ème siècle. Le dialogue entre le château et le Dropt ainsi reconstitué sera un axe majeur du projet de paysage de Duras.

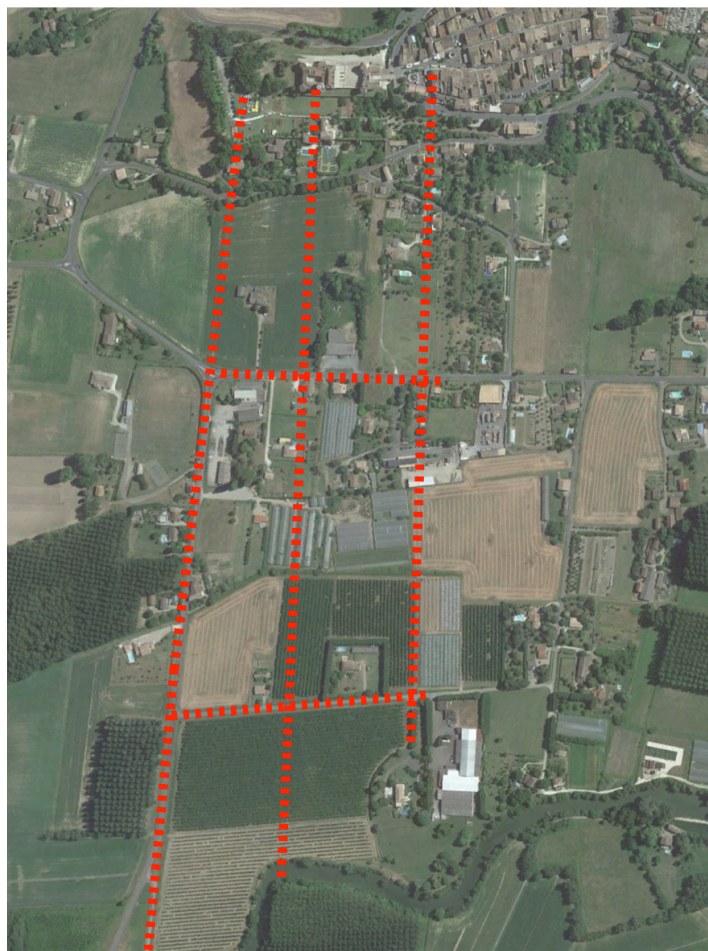
Cette mise en œuvre s'inscrit dans un temps très long et participe à la création du projet de paysage de la commune par la mise en relation le château, le Dropt et la plaine qui les relie.

Rappel de l'histoire



Extrait de la carte de Belleyme datant de la fin du XVIIIème siècle
Archives départementales de Lot-et-Garonne

Le périmètre de l'OAP transversales est défini par les axes en pointillés rouges et concernent le foncier à l'intérieur de son périmètre.



Les Orientations d'Aménagement et de Programmation - Transversales

Tracé des alignements d'arbres qui sont projetés dans le PLU de 2018.



Mode d'application de l'OAP

- **Sur l'espace public**

L'espace public (les bas coté des routes) aujourd'hui peu par endroit accueillir la plantation de sujet, mais ceci n'est pas toujours le cas.

Les réflexions en cours sur la reconstitution des jardins permettront au fil du temps de reprendre ces bas côtés et ainsi planter et constituer les alignements d'arbres définis dans l'OAP.

- **Sur l'espace privé**

Chaque permis de construire, déclaration préalable, permis d'aménager déposer est soumis au respect des axes de plantation (trait vert) . Le porteur de projet devra réaliser les implantations d'arbres de hautes tiges types micocoulier, liquidambar pour constituer à terme les alignements défini dans le projet.

Chaque projet pourra donner lieu à des arbitrages dans le cadre de l'application de la compatibilité de l'OAP, mais les projets ne devront pas mettre en péril les alignements prévus.